



**TE KOOP**

**Lindegracht 39 - 41**  
8441 GK Heerenveen

**RBMT** ▶  
bedrijfsmakelaars & taxateurs

# Is dit binnenkort uw nieuwe bedrijfspand?

# RBMT

bedrijfsmakelaars & taxateurs

## Lindegracht 39-41 Heerenveen

Op één van de mooiste plekken van het centrum van Heerenveen bevindt zich dit gemoderniseerde en goed onderhouden winkelpand met bovenwoning.

Bent u ondernemer en zoekt u naar een winkelruimte of naar een beleggingspand in het centrum van Heerenveen, dan vormt dit aanbod wellicht een uitgelezen kans voor u ?/!

Lindegracht 39-41 te Heerenveen ligt tegenover het Gemeenteplein waar een aantal fraaie en sfeervolle horecabedrijven gevestigd zijn.

In het kader van het project Centrumvernieuwing Heerenveen 2025-2026, wordt ook het Gemeenteplein heringericht, de uitvoering hiervan is in volle gang, dit deelproject wordt medio mei 2026 afgerond.

### Object

Het gebouw is gesplitst in 2 appartementsrechten.

Appartementsrecht 1 betreft een winkelruimte op B.G. niveau, deze winkelruimte heeft een totaal verhuurbaar vloeroppervlak van ca. 106 m<sup>2</sup> en een frontbreedte van ca. 5,5 meter.

Appartementsrecht 2 betreft een bovenwoning op de 1e etage, deze is verhuurd voor onbepaalde tijd en heeft een totaal gebruiksoppervlak van ca. 112 m<sup>2</sup>.

### Locatie algemeen

Heerenveen staat bekend als het sportcentrum van het Noorden, dit in combinatie met de centrale ligging en de goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer maakt Heerenveen tot een populaire vestigingsplaats.

De gemeente Heerenveen telt ongeveer 50.000 inwoners, hiervan wonen meer dan 30.000 personen daadwerkelijk in de centrumplaats Heerenveen.

### Locatie type

Aan de noordzijde van het kernwinkelgebied van Heerenveen, pal tegenover het horecaplein waar o.a. Grandcafé 'Het Gerecht' is gevestigd en nabij Van Uffelen Mode, Kamsma Schoenen, Beter Horen en diverse horeca gelegenheden.

Via de even verder gelegen Schoolsteeg is het Geert Willigenplein bereikbaar.

Lindegracht 39-41 ligt exact ter hoogte van de voetgangersbrug over de Lindegracht waardoor de locatie een prima aansluiting heeft met het gehele stadscentrum.

## Lindegracht 39 Heerenveen

### BOVENWONING Lindegracht 39

#### Oppervlakte

Totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt ca. 112 m<sup>2</sup> (inclusief ca. 4 m<sup>2</sup> van de gedeelde buitenberging).

De gelijkvloerse woning is gelegen op de eerste verdieping.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een zolder welke via een vlizo trap te bereiken is (het oppervlak hiervan is een zogenaamde P.M. post). Dakterras van ca. 9 m<sup>2</sup> aan de achterzijde.

De bovenwoning is bereikbaar vanuit de afgesloten steeg en beschikt over een eigen opgang / voordeur.

#### Indeling:

Woonkamer met erker aan de voorzijde, een woonkeuken aan de achterzijde en twee slaapkamers in het middendeel.

Tevens bevindt zich hier een badkamer douche en een separaat toilet.

Aan de achterzijde bij de woonkeuken bevindt zich een dakterras van circa 9 m<sup>2</sup>, aan de voorzijde is er een begaanbare bergzolder, bereikbaar via een vlizo trap.

#### Energielabel

G, geldig tot 13-01-2033

#### Huursituatie

De woning is sinds 1 september 2020 verhuurd voor onbepaalde tijd aan de huidige huurder. Per 1 juli 2026 zal de huurprijs circa € 910,- p.m. gaan bedragen. Ten behoeve van de kosten voor energieverbruik wordt een voorschotbedrag van € 250,- p.m. door huurder betaald. Er is een waarborgsom ter grootte van € 912,- door huurder gesteld.

### UW CONTACTPERSOON VOOR DIT OBJECT



JEROEN VAN REENEN

0513 – 644 355  
jeroen@rbmt.nl  
[www.rbmt.nl](http://www.rbmt.nl)

## Lindegracht 41 Heerenveen

### WINKELRUIMTE Lindegracht 41

#### Oppervlakte

De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt ca. 106 m<sup>2</sup> (inclusief ca. 4m<sup>2</sup> van de gedeelde buitenberging), dit oppervlak ligt in het geheel op de begane grond. Achter de winkel bevindt zich een patio van ca. 14 m<sup>2</sup>.

#### Mogelijke branches

De winkelruimte is zeer geschikt voor branches als:

- optiek & eyewaer;
- persoonlijke verzorging;
- lingerie;
- footwear;
- fashion;
- traiteur;
- luxe artikelen.

#### Voorzieningen Winkel

- CV-installatie
- TL Verlichting en spots (2024)
- Vernieuwd plafond met zwarte plafondtegels (2024)
- Gecoate betonvloer
- Kleine Pantry
- Toilet
- Transparante winkelpui over de volle breedte
- frontbreedte circa 5,5 meter.

#### Oplevering

De winkelruimte wordt leeg en ontruimd opgeleverd.

#### Energielabel

F, geldig tot 21-08-2033.

#### Beschikbaarheid

De winkelruimte kan op korte termijn voor verhuur ter beschikking komen, uiterlijk per 1 december 2026.

De beschikbaarheid voor verhuur is er niet in gelegen dat de huidige ondernemer / huurder geen omzet kan genereren. De verwachtingen ten aanzien daarvan zijn juist overtroffen maar heeft uitsluitend met persoonlijke omstandigheden van de huidige huurder te maken.

## ► SPECIFICATIES

### Onderhoud binnen

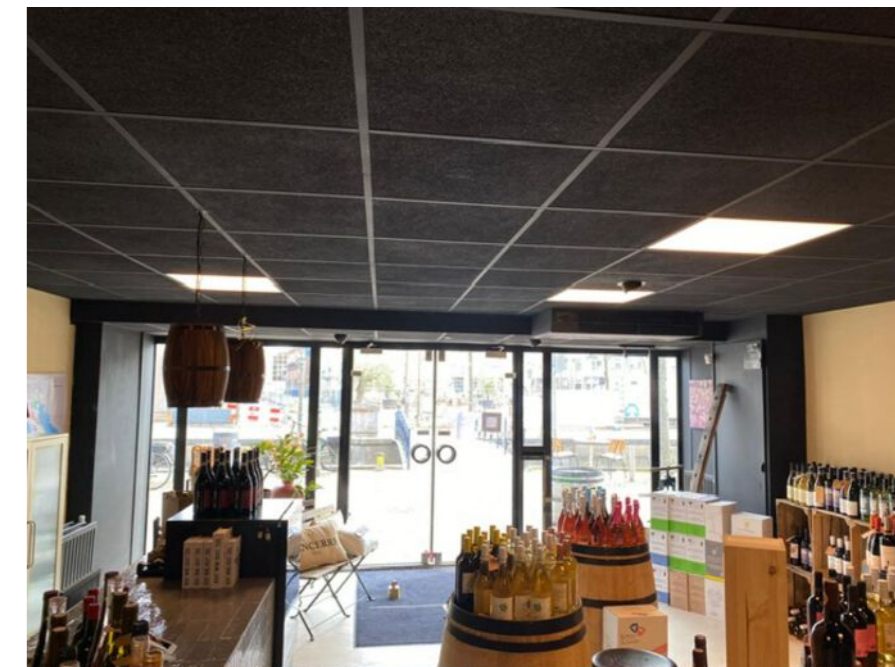
Goed

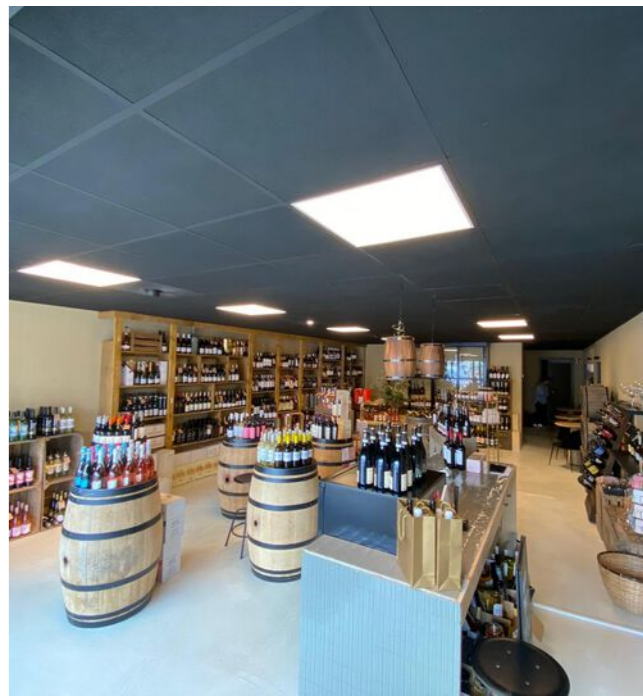
### Onderhoud buiten

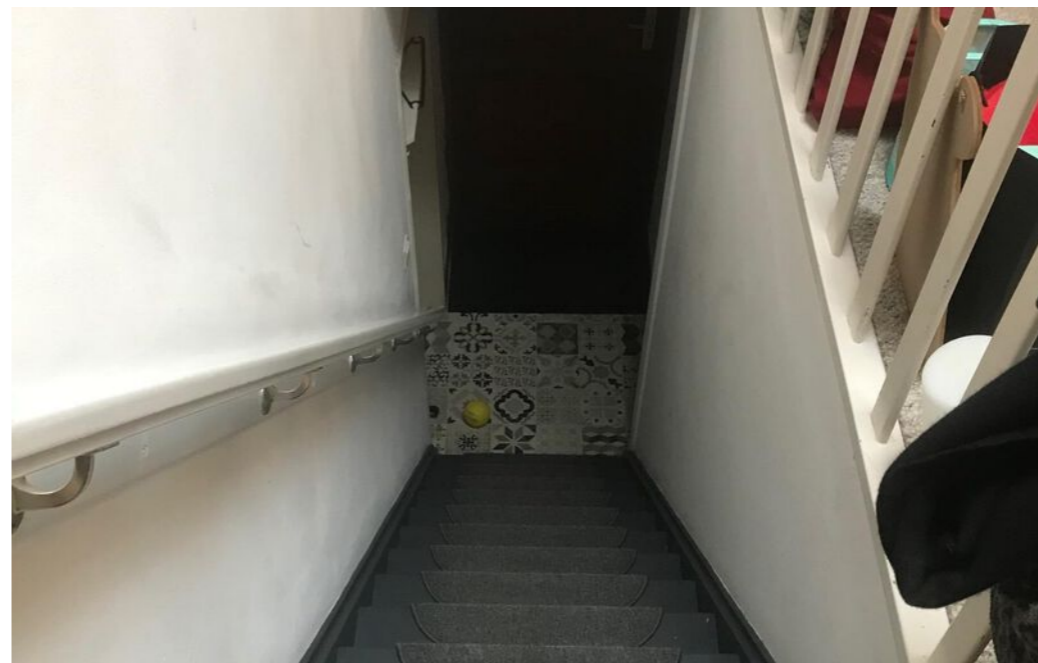
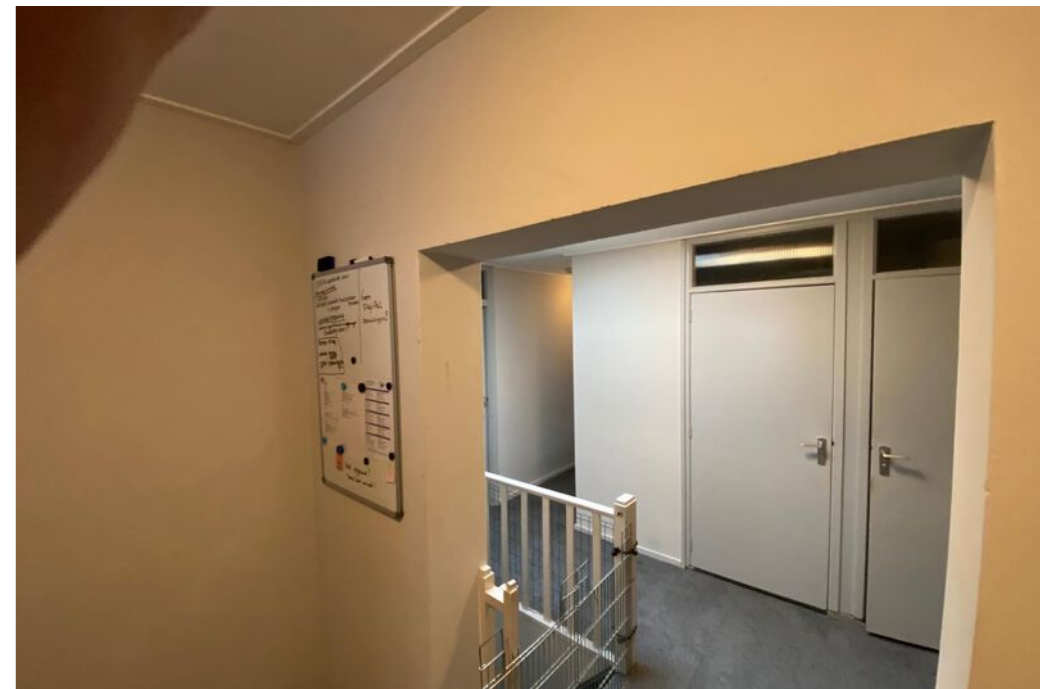
Goed

### Parkeren

Op aangename loopafstand bevinden zich diverse parkeermogelijkheden in de buurt, waaronder de ondergrondse parkeergarage op het Geert Willigenplein.









## ► BESTEMMINGSPLAN

Het bedrijfspand valt onder het volgende bestemmingsplan:

### **Bestemmingsplan:**

Beheersverordening "Heerenveen-Centrum", Centrum-Kernwinkelgebied.

Voor meer informatie omtrent de bestemming en de eventuele mogelijkheden wordt u doorverwezen naar de betreffende gemeente waarin het object gevestigd is of naar de website [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

### **Meer weten?**

Wilt u meer informatie over de mogelijkheden van dit pand of een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

### **Contact**

Leeuwarden 058 - 20 40 000  
Heerenveen 0513 - 644 355  
[info@rbmt.nl](mailto:info@rbmt.nl)

## ► KOOPVOORWAARDEN

Vraagprijs

€ 369.000,-

Conditie

Kosten koper

Aanvaarding

In overleg

BTW van toepassing

Nee

Huursituatie

gedeeltelijk verhuurd

### **Meer weten?**

Wilt u meer informatie over de mogelijkheden van dit pand of een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

### **Contact**

Leeuwarden 058 - 20 40 000  
Heerenveen 0513 - 644 355  
[info@rbmt.nl](mailto:info@rbmt.nl)



### **Koopovereenkomst**

NVM-Model

### **Zekerheidsstelling**

Waarborgsom of bankgarantie is 10% van de koopsom en dient koper over te maken aan de notaris.

### **Notaris**

De keuze van de notaris is aan de koper.

### **Clausule**

Levering onder de conditie "as is, where is"



## ► HUURVOORWAARDEN

Huurprijs

€ 18.000,- per jaar, te

vermeerderen met BTW

Servicekosten

Geen, huurder sluit zelf

leveringscontracten af voor

nutsvoorzieningen

Aanvaarding

In overleg, kan spoedig

Huurtermijn

5 + 5 jaar (bespreekbaar)



### Meer weten?

Wilt u meer informatie over de mogelijkheden van dit pand of een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

### Contact

Leeuwarden  
Heerenveen

058 - 20 40 000  
0513 - 644 355  
info@rbmt.nl

### Huurovereenkomst

ROZ-Model, bedrijfsruimte ex art 7: 290 BW (winkel)

### Betaling

Per maand vooruit

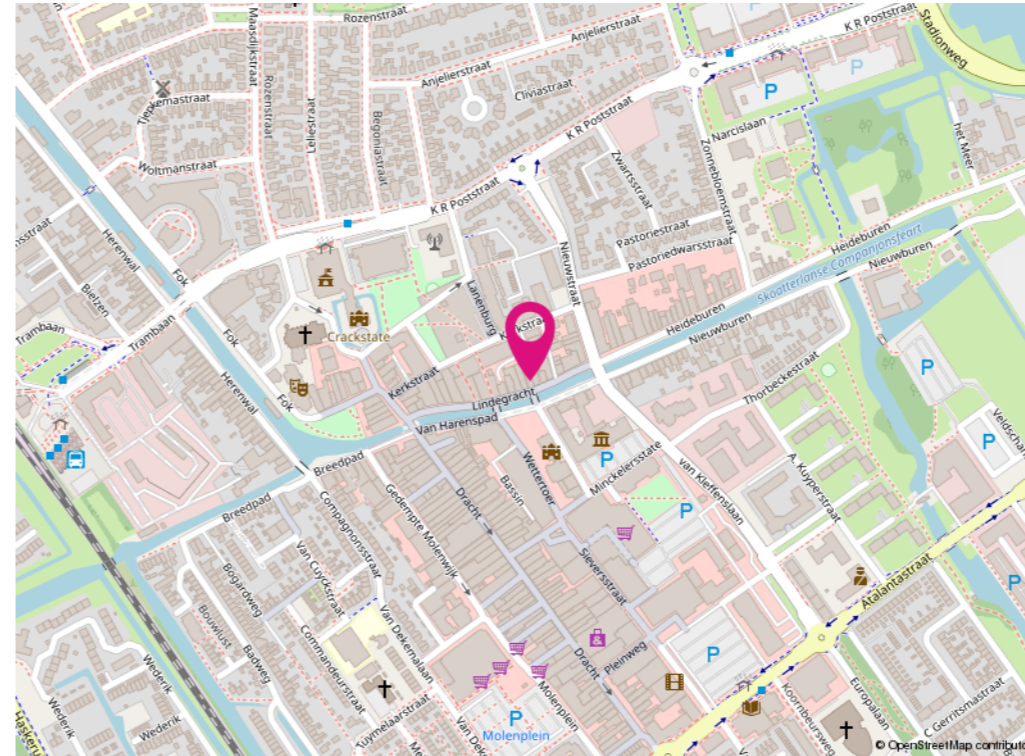
### Huurprijsindex

Jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum

### Zekerheidsstelling

3 maanden huur inclusief BTW

## ► KADASTER & LOCATIE



Gemeente Tjalleberd  
Kadastrale sectie: A  
Kadastrale nummers: 9730 A1 en A2  
Perceeloppervlakte

Kadastrale kaart Uw referentie: 001



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
23	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tjalleberd	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 9903	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<small>Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 28 juli 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			
<small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small>			



**De scherpste koers  
met de bedrijfsmakelaars van nu**

## ► DISCLAIMER

Deze informatie (inclusief bijlagen) van "RBMT Bedrijfsmakelaars & Taxateurs Noord-Nederland B.V." is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid en/of onvolledigheid van de verstrekte informatie kan "RBMT Bedrijfsmakelaars & Taxateurs Noord-Nederland B.V." geen aansprakelijkheid aanvaarden, evenmin kunnen aan de inhoud van deze informatie (inclusief bijlagen) rechten worden ontleend. Deze informatie is geheel vrijblijvend en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel.

Vragen over dit object of  
een andere vraag?

**Wij helpen u graag!**



**JEROEN VAN REENEN**

0513 - 644 355  
jeroen@rbmt.nl  
[www.rbmt.nl](http://www.rbmt.nl)



**LEVI HUIJSER**

06 40 32 05 77  
0513 - 644 355  
levi@rbmt.nl  
[www.rbmt.nl](http://www.rbmt.nl)

# Een antwoord op al uw vastgoedvragen. Maak kennis met RBMT.



## ► RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs

Zoekt u een betrokken partner voor de verkoop, verhuur, aankoop of taxatie van zakelijk vastgoed? Dan wilt u iemand die de regio kent, kansen ziet en snel schakelt. Vanuit het zakelijke hart van Friesland helpt RBMT ondernemers en beleggers in heel Noord-Nederland om met vertrouwen te kiezen, te handelen en te investeren.

### De juiste koers kiezen

De bedrijfsmakelaars van RBMT kennen de Noord-Nederlandse vastgoedmarkt van binnen en van buiten. Met korte lijnen en een actieve aanpak brengen we vraag en aanbod effectief samen. U heeft één aanspreekpunt, een team met

brede expertise en toegang tot actuele marktdata. Dankzij ons netwerk weten we precies wie zoekt, koopt of verkoopt. Dat geeft u een voorsprong.

### Wilt u weten wat uw pand écht waard is?

Dan rekent u op vakkennis en snelheid. RBMT Taxateurs is het grootste taxatiekantoor van Noord-Nederland. Onze gecertificeerde specialisten voeren jaarlijks honderden commerciële taxaties uit – voor ondernemers, beleggers én financiers. De rapporten voldoen aan alle eisen en liggen vaak sneller op uw bureau dan u verwacht.



Bent u op zoek naar een geschikte huisvesting voor uw bedrijf? Maak het aan ons kenbaar en wij stellen u vrijblijvend op de hoogte van panden die geschikt voor u kunnen zijn. Geef uw zoekopdracht eenvoudig door via de QR code.



## ▶ Voortvarend in bedrijfshuisvesting

### Verkoop & verhuur met een doordachte aanpak

De verkoop of verhuur van uw bedrijfspand doet u niet dagelijks. Het is een strategische stap, met grote impact op uw toekomstplannen. Dan wilt u zeker weten dat elk detail klopt: van de juiste doelgroep tot een goed onderbouwde vraagprijs.

### De juiste koers bepalen

Een sterk resultaat begint met een slim plan. Wie is de ideale koper of huurder voor uw pand? Welke voorwaarden vergroten de interesse? En hoe zit het met de financiële slagkracht van

kandidaten? U wilt helderheid vóórdat u stappen zet.

### Analyse als vertrekpunt

Voordat uw pand in de markt komt, zorgen wij voor een heldere analyse van het object, de markt en de kansen. Geen standaardverhaal, maar inzicht op maat. Op basis daarvan stellen we een strategie op die aansluit bij uw wensen én bij de markt.

Zo zet u koers naar het beste resultaat. Zonder omwegen.

“Zeer tevreden over RBMT. Deskundig, groot netwerk, snel schakelen, helder en prettig in de communicatie. Daarnaast geen 9-5 mentaliteit. De samenwerking met RBMT en met name met Linda was top!” – Mark Spin



RBMT ondersteunt geldverstrekkers met onafhankelijke, onderbouwde én snel beschikbare taxaties voor commercieel vastgoed. Van winkels tot bedrijfspanden en van beleggingsobjecten tot complexe portefeuilles. Ook voor Groot Zakelijk Vastgoed bent u bij ons aan het juiste adres.

## ▶ Uw betrouwbare taxatiepartner

### Actueel, onafhankelijk en deskundig

Wilt u weten wat uw bedrijfspand vandaag waard is? Vertrouw op een taxatie die feiten boven gevoel stelt. RBMT levert onafhankelijk onderbouwde taxaties, afgestemd op de actuele markt.

### Zekerheid door visie en vakmanschap

De vastgoedmarkt verandert snel. Een objectieve taxatie helpt u om slimme keuzes te maken voor financiering of vastgoedbeheer. RBMT taxeert al meer dan tien jaar voor ondernemers, beleggers en instellingen, altijd met heldere rapporten en actuele marktkennis.

### Altijd getoetst, altijd betrouwbaar

Elke taxatie wordt uitgevoerd door een Register-Taxateur en gecontroleerd door een collega. We volgen de richtlijnen van NRVT, TMI en IVS, zodat u zeker bent van een objectief en kwalitatief rapport.

### Specialisten voor elk type vastgoed

Van verhuurde woningen tot agrarisch vastgoed en incurante objecten: bij RBMT werkt u altijd samen met een specialist die uw markt kent.



### Direct inzicht in uw vastgoedwaarde?

- Binnen 1 werkdag offerte
- Werkgebied Noord-Nederland
- Voldoet aan alle kwaliteitseisen



# RBMT

bedrijfsmakelaars & taxateurs

## RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs

### Heerenveen

Abe Lenstra Boulevard 10  
8448 JB Heerenveen

### Leeuwarden

Heliconweg 6  
8914 AS Leeuwarden

### Contact

Leeuwarden 058 - 20 40 000  
Heerenveen 0513 - 644 355  
[info@rbmt.nl](mailto:info@rbmt.nl)

